

VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS

gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB

zum

Bebauungsplan Nr. 25, 1. Änderung der Gemeinde Großhansdorf

für das Gebiet:
nördlich der Hansdorfer Landstraße, östlich des Jäckbornsweges,
südlich des Pinnberges, westlich des Hansdorfer Mühlendamms



Vorentwurf

Stand 05.09.2024

(Bau- und Umweltausschuss)

1. Anlass und Ziel

Die Gemeinde Großhansdorf strebt mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil ausschließlich textliche Änderungen an, um die heutigen Anforderungen an die Bebauung im Sinne einer gesetzlich geforderten Innenentwicklung umsetzen zu können. Ziel und Zweck ist die planungsrechtliche Sicherung des vorhandenen Gebäudebestandes und die geordnete Regelung von Vorhaben zur Nachverdichtung durch textliche Ergänzungen des Ursprungsbebauungsplanes, dessen zeichnerische Festsetzungen in Form von überbaubaren Grundstücksflächen beibehalten werden. So werden textlich vor allem Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung, zu zulässigen Wohneinheiten und örtliche Bauvorschriften aufgenommen.

Da das Plangebiet eine zulässige Grundfläche von über 20.000 m² aufweist, ist eine Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Großhansdorf nur dann gem. § 13a BauGB zulässig, wenn gem. § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB im Rahmen einer Vorprüfung des Einzelfalls nachgewiesen werden kann, dass durch den Bebauungsplan keine erheblichen Umwelteinwirkungen entstehen.

2. Geltungsbereich

Der Plangeltungsbereich der 1. Änderung, einer rein textlichen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25, wird auf Basis eines ALKIS-Auszuges durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet und umfasst eine Fläche von ca. etwa 8,54 ha. Der Geltungsbereich umfasst das Gebiet nördlich der *Hansdorfer Landstraße*, östlich des *Jäckbornsweg* südlich der *Straße Pinnberg* und westlich des *Hansdorfer Mühlendamms*.

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand im Norden des Ortsteils Großhansdorf und umfasst ein Wohngebiet, das überwiegend durch große Einzel- und Doppelhäuser auf zum Teil sehr großen Grundstücken geprägt wird. Im südlichen Plangebiet befinden sich zum Teil auch Mehrfamilienhäuser. In der Vergangenheit fanden bereits Flurstücksteilungen statt, so dass sich auch Flurstücksgrößen unter 600 m² entlang des *Hansdorfer Mühlendamms* feststellen lassen.

Das Zentrum des Ortsteils Großhansdorf liegt östlich mit der U-Bahnhaltestelle Großhansdorf rund 660 m entfernt. Südlich des Plangebiets liegt direkt an der *Hansdorfer Landstraße* die Bushaltestelle *Waldreiterweg*.

Die nähere Umgebung des Plangebiets ist durch Wald im Nordosten, Süden und Westen sowie durch wohnbauliche Nutzungen im Norden und Osten geprägt.

3. Rechtsgrundlagen

Das beschleunigte Verfahren kann angewendet werden, wenn die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB- **Fallgruppe 1**) umfasst oder zwischen 20.000 m² und 70.000 m² (§ 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB- **Fallgruppe 2**) liegt.

Bei der Größe des Geltungsbereichs ist gemäß dem § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB eine **Vorprüfung des Einzelfalls** durchzuführen. Hierbei wird in einer **überschlägigen Prüfung** untersucht, ob durch den Bebauungsplan **erhebliche** Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Die Vorprüfung im Einzelfall wird unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 zum Baugesetzbuch genannten Kriterien

durchgeführt.

Wenn die Vorprüfung zum Ergebnis kommt, dass nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist, kann die Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden.

Weitere Bedingungen, die bei der Aufstellung im beschleunigten Verfahren einzuhalten sind, werden im **§ 13 a Abs. 1 Satz 3 und Satz 4 BauGB** genannt:

- Der Bebauungsplan darf nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegen. Diese **Bedingung wird eingehalten**.
- Schutzgebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder Europäische Vogelschutzgebiete dürfen nicht beeinträchtigt werden. Entsprechende **Schutzgebiete** werden **nicht beeinträchtigt**.
- Bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind. Dies ist ebenfalls **nicht der Fall**.

4. Überschlägige Prüfung der Kriterien gem. Anlage 2 zum Baugesetzbuch

| | | Ergebnis der überschlägigen Prüfung: | Nicht erheblich betroffen | Erheblich betroffen |
|-----------|--|---|---------------------------|---------------------|
| 1. | Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf | | | |
| 1.1 | das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt; | <p>Durch die vorgesehenen Festsetzungen wird ein bereits vollständig erschlossenes und bebautes Gebiet überplant.</p> <p>Durch das Ziel der Nachverdichtung wird eine zusätzliche Versiegelung des Schutzgutes Boden begünstigt. Hiervon sind allerdings lediglich Flächen betroffen, die derzeit ohnehin bereits einer Gartennutzung unterliegen und in Teilen durch überbaubare Flächen auf Basis des Ursprungsplanes einer Bebauung zugeführt werden können.</p> <p>Es entstehen keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25.</p> | x | |
| 1.2 | das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst; | <p>Die hier im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 überplanten Flächen sind derzeit auf Basis der Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes als reine bzw. allgemeine Wohngebiete überplant. Diese befinden sich gem. dem Regionalplan des Planungsraum I (1998) innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes eines Stadtrandkerns 2. Ordnung, da die Gemeinde Großhansdorf als solcher sowohl in der LEP-VO 2021 als auch in der ZÖSysV SH 2019 eingestuft ist. Damit entspricht die Planung den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung. Im Flächennutzungsplan wird das Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt, wodurch die Festsetzungen des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.</p> <p>Der Bebauungsplan hat keine besonderen Auswirkungen auf andere Pläne und Programme.</p> | x | |
| 1.3 | die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich | Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 werden Festsetzungen getroffen, die weder weiterführende Auswirkungen auf umweltbezogene noch auf gesundheitsbezogene | x | |

| | | Ergebnis der überschlägigen Prüfung: | Nicht erheblich betroffen | Erheblich betroffen |
|-----|--|--|---------------------------|---------------------|
| | gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung | <p>Erwägungen haben.</p> <p>Durch die angestrebten Festsetzungen wird einerseits eine vorhandene Situation planungsrechtlich abgesichert, zum anderen wird im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB eine im Vergleich zum Ursprungsplan moderat erweiterte Nachverdichtungsmöglichkeit geschaffen, die einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden ermöglicht, da die Nutzbarkeit wohnbaulicher Flächen moderat erweitert wird. Die Festsetzungen sind dabei so gewählt, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden.</p> | | |
| 1.4 | die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme | Durch den Bebauungsplan ist nicht mit erheblichen Umwelt- oder Gesundheitsauswirkungen zu rechnen. Es werden keinerlei Festsetzungen getroffen, die über ein umwelt- oder gesundheitsverträgliches Maß hinausgehen. | x | |
| 1.5 | die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften. | <p>Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens sind artenschutzrechtliche Belange (FFH-Richtlinie, BNatSchG) zu berücksichtigen.</p> <p>Da das Plangebiet vollständig einer wohnbaulichen Nutzung unterliegt und keine größeren Gehölzbestände bestehen, die durch die im Rahmen der 1. Änderung getroffenen textlichen Festsetzungen und die beibehaltenen zeichnerischen Flächenfestsetzungen des Bebauungsplanes entfallen werden, sind keine erheblichen Auswirkungen auf Arten zu befürchten.</p> <p>Im Rahmen des Verfahrens wird der Artenschutz durch Aufnahme artenschutzrechtlicher Hinweise zur Vermeidung entsprechender Verbotstatbestände hinreichend berücksichtigt. So können Verbotstatbestände ausgeschlossen werden.</p> | x | |

| | | Ergebnis der überschlägigen Prüfung: | Nicht erheblich betroffen | Erheblich betroffen |
|-----|--|---|---------------------------|---------------------|
| 2. | Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf ... | | | |
| 2.1 | die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen; | Die Wahrscheinlichkeit von erheblichen Umweltauswirkungen wird als nicht gegeben angesehen. Es werden keine Festsetzungen getroffen, von denen erhebliche Umweltauswirkungen ausgehen können. Die grundlegenden Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung und die grundsätzliche Überbaubarkeit von Flächen werden, bis auf geringfügig zulässige Änderungen bei letzteren, durch die 1. Änderung beibehalten. Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden und Wasser sind nicht zu erwarten. Es ist mit Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und das Schutzgut Landschaft durch die Nachverdichtung zu rechnen, diese sind jedoch keinesfalls als erheblich einzustufen. | x | |
| 2.2 | den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen; | Kumulative oder grenzüberschreitende Auswirkungen sind durch den Bebauungsplan nicht erkennbar. | x | |
| 2.3 | die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen); | Durch den Bebauungsplan sind keine Risiken für die Umwelt sowie die menschliche Gesundheit zu erwarten. Es werden keine flächenhaften Festsetzungen getroffen, von denen erhebliche Risiken für die Umwelt ausgehen oder spezifische Nutzungen ermöglicht, die Unfälle mit erheblichen Risiken begünstigen. | x | |
| 2.4 | den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen; | Die Auswirkungen des Bebauungsplanes sind gering und auf das Plangebiet und die umgebenden Wohnstraßen begrenzt. | x | |
| 2.5 | die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter | Es werden keine Festsetzungen getroffen, die Grenzwerte und Umweltqualitätsnormen überschreiten. | x | |

| | | Ergebnis der überschlägigen Prüfung: | Nicht erheblich betroffen | Erheblich betroffen |
|-------|--|---|---------------------------|---------------------|
| | Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten; | | | |
| 2.6 | folgende Gebiete: | | | |
| 2.6.1 | Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes, | <p>Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Natura 2000-Gebiet. In der weiteren Umgebung des Plangebietes befinden sich mit einem großen Abstand von mehr als zwei Kilometer zum Siedlungskörper der Gemeinde Großhansdorf drei NATURA 2000 - Gebiete:</p> <p>Nördlich des Plangebiets befindet sich das FFH-Gebiet Nr. 2227-351 „Nördlich Tiergarten“ in einer Entfernung von mehr als 3 Kilometern.</p> <p>Südöstlich des Plangebietes befindet sich das NSG „Sieker Moor“ mit der FFH- Gebietsnummer DE 2327-351 in einer Entfernung von mehr als 4 Kilometern.</p> <p>Südwestlich liegt in einem Abstand von ca. 2 km Luftlinie zum Plangeltungsbereich das FFH-Gebiet NSG „Kammolchgebiet Höltigbaum / Stellmoor“ mit der FFH-Gebietsnummer 2327-301.</p> <p>Auf Grund der innerörtlichen Lage des Geltungsbereiches ist nicht davon auszugehen, dass die Natura 2000-Gebiete in der weiteren Umgebung durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes erheblich betroffen sind.</p> | x | |
| 2.6.2 | Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst | <p>Siehe lfd. Nummer 2.6.1</p> <p>Das nächstgelegene Naturschutzgebiet „Stellmoor-Ahrensburger Tunneltal“ liegt rund 2 Kilometer vom Plangebiet entfernt.</p> | x | |
| 2.6.3 | Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst, | Weder im Plangebiet noch in seiner direkten Umgebung befindet sich ein Nationalpark. | x | |
| 2.6.4 | Biosphärenreservate und | Weder im Plangebiet noch in seiner Umgebung | x | |

| | | Ergebnis der überschlägigen Prüfung: | Nicht erheblich betroffen | Erheblich betroffen |
|-------|---|---|---------------------------|---------------------|
| | Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes, | befindet sich ein Biosphärenreservat. Das Plangebiet befindet sich auch nicht in einem Landschaftsschutzgebiet. Im direkten Umfeld liegt das LSG Großhansdorf, das das Plangebiet auf den dem Plangebiet abgewandten Seiten der erschließenden Straßen umschließt. Durch die Beibehaltung der Waldabstandstreifen im Süden und Westen des Ursprungsplanes werden keine Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet unterstellt. | | |
| 2.6.5 | gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes, | Durch die Umsetzung der unselbstständigen ersten Änderung des Bebauungsplanes und die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes werden keine gesetzlich geschützten Biotop beeinträchtigt. Das Plangebiet grenzt an das Biotopverbundsystem „Staatsforst Tritttau westlich Großhansdorf“ an. Durch die Einhaltung der im Ursprungsplan nachrichtlich übernommenen Waldabstände sind jedoch keine besonderen Auswirkungen auf das Biotopverbundsystem zu unterstellen. | x | |
| 2.6.6 | Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes, | Es werden keine Wasserschutzgebiete durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes berührt. Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete werden ebenfalls nicht durch die Planungen berührt. | x | |
| 2.6.7 | Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind, | Im Plangebiet sind Umweltqualitätsnormen nicht überschritten. | x | |
| 2.6.8 | Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. | Der Bebauungsplan ist an die Ziele der Raumordnung angepasst. | x | |

| | | Ergebnis der überschlägigen Prüfung: | Nicht erheblich betroffen | Erheblich betroffen |
|-------|---|--|---------------------------|---------------------|
| | 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes, | | | |
| 2.6.9 | in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind. | <p>Innerhalb des Plangebietes befinden sich mehrere Denkmäler in Form von Wohnhäusern. Dies sind die Denkmäler Nr. 44763 (Hansdorfer Landstraße Nr. 113), Nr. 44764 (ebenda Nr. 127) sowie Nr. 54878 (Jäckbornsweg 20).</p> <p>Unter der Nr. 54857 wird des weiteren die Einfriedung des Flurstücks Hansdorfer Landstraße 113 als Denkmal geführt.</p> <p>Die Denkmäler werden durch entsprechende Ausführungen in der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes berücksichtigt, ein entsprechender Hinweis wird auf der Planurkunde verankert. Somit können erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.</p> | x | |

5. Zusammenfassung der überschlägigen Prüfung

Das Plangebiet ist bereits umfassend bebaut und teilversiegelt. Baumaßnahmen werden derzeit auf Basis des geltenden Ursprungsbebauungsplanes Nr. 25 beurteilt. Da im Sinne einer Innenentwicklung eine geordnete Nachverdichtung ermöglicht werden soll, stellt die Gemeinde zu diesem Zweck eine den Ursprungsplan ergänzende textliche 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 auf.

Von der planungsrechtlichen Absicherung des baulichen Bestands und der Schaffung von Nachverdichtungsmöglichkeiten gehen keine umweltrelevanten Auswirkungen aus.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend § 17 BauNVO begrenzt

Vor diesem Hintergrund kommt die Gemeinde Großhansdorf unter Berücksichtigung aller vorstehenden genannten Kriterien zusammenfassend zu dem Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalls, dass es durch die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 voraussichtlich nicht zu erheblichen Umweltauswirkungen kommen wird.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB aufgestellt werden